Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/6508

19. 02. 90

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz — WoBauErlG)

A. Zielsetzung

Die ausgezeichnete Wirtschaftsentwicklung, die es den Bürgern ermöglicht hat, mehr Wohnraum in Anspruch zu nehmen, aber auch steigende Haushaltszahlen infolge gesellschaftlicher Veränderungen und eine wachsende Zahl an Einpersonenhaushalten, haben zu einem starken Nachfrageschub auf dem Wohnungsmarkt geführt. Zusätzlich drängt der unerwartet hohe Zustrom von Aus- und Übersiedlern auf den Wohnungsmarkt.

Das von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP am 7. November 1989 beschlossene Maßnahmepaket für den Wohnungsbau, das der Überwindung dieser aktuellen Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt dient, sieht zur flankierenden Unterstützung gesetzgeberische Maßnahmen im Planungs-, Bau- und Mietrecht vor, damit verstärkt und schneller Wohnbauland ausgewiesen und Wohnungsbauvorhaben erleichtert werden sowie Wohnraum aus dem Bestand zur Verfügung gestellt werden kann.

B. Lösung

Durch ein zeitlich befristetes Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch sowie durch Änderung mietrechtlicher Vorschriften werden Erleichterungen des Wohnungsbaus und in der Wohnraumversorgung geschaffen.

Die Bundesregierung will mit dieser Gesetzesvorlage den Ländern Gelegenheit geben, zu dem — inhaltsgleichen — Gesetzentwurf der Abgeordneten Austermann, Börnsen (Bönstrup) u. a. und Genossen und der Fraktion der CDU/CSU sowie der Abgeordneten Dr. Hitschler, Gattermann, Grünbeck, Zywietz und der Fraktion der FDP vom 5. Dezember 1989 (BT-Drucksache 11/5972) noch vor

Abschluß der Ausschußberatungen im Deutschen Bundestag Stellung zu nehmen und Änderungen vorzuschlagen.

C. Alternativen

Im Planungs- und Baurecht keine.

Die von vielen Seiten geforderte generelle Erleichterung des Abschlusses von Zeitmietverträgen wird als zu weitgehender Eingriff in den Mieterschutz angesehen.

D. Kosten

Der Bund und die Länder werden nicht mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet.

Die angestrebten Erleichterungen und Beschleunigungen können zu nicht quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (441) — 841 06 — Wo 99/90

Bonn, den 19. Februar 1990

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz — WoBauErlG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 609. Sitzung am 16. Februar 1990 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates wird unverzüglich nachgereicht.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz — WoBauErlG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Geltungsdauer

Bis zum (30. April 1995) gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuchs oder ergänzend dazu.

Artikel 2

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG)

ERSTER TEIL

Einzelne Vorschriften

§ 1

Grundsätze der Bauleitplanung, vorzeitiger Bebauungsplan

(1) Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

(2) Ein vorzeitiger Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann abweichend von § 8 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 2

Verfahren der Bauleitplanung

(1) Werden Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt, geändert oder ergänzt, sind die Absätze 2 bis 6 anzuwenden.

(2) Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs kann abgesehen werden. Wird von der Anwendung des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs abgesehen, ist den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben; hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs hinzuweisen.

(3) Die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden.

(4) Den Trägern öffentlicher Belange kann bei Anwendung des § 4 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs eine Frist von einem Monat gesetzt werden. Auf Verlangen eines Trägers öffentlicher Belange soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden.

(5) Im Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen, wenn in der Anzeige des Bebauungsplans erklärt worden ist, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann.

(6) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ist den Betroffenen auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben; hierauf ist bei der Beteiligung hinzuweisen.

§ 3

Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans zu, soweit es sich um Flächen in Gebieten nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (Außenbereich) handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

(2) § 25 Abs. 2, die §§ 26 und 27 Abs. 1, § 28 Abs. 1 und 2, Absatz 3 Satz 2 bis 4, Absätze 5 und 6 und § 89 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt; in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach diesem Gesetz oder dem Baugesetzbuch ist Absatz 1 nicht anzuwenden.

(3) Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs nach dem Verkehrswert des Grund-

stücks (§ 194 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und § 356 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes.

(4) Verwaltungsakte nach Absatz 3 Satz 1 können nur nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels des Baugesetzbuchs angefochten werden.

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs können bei dringendem Wohnbedarf, insbesondere zur vorübergehenden Unterbringung, vorliegen; bei vorübergehender Unterbringung ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt. Satz 1 ist auf die Befreiung nach § 34 Abs. 2 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) § 34 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist auf Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, entsprechend anzuwenden. Auf § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist Absatz 1 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs zu Wohnzwecken, wenn die Änderung an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Bestands, der eine bauliche Einheit mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude bildet, vorgenommen wird und die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt. Bei Anwendung des Satzes 1 ist die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind; die Einrichtung weiterer Wohnungen kann zugelassen werden, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind und die Wohnnutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar ist. § 35 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist in Fällen der Sätze 1 und 2 sowie der Änderung einer baulichen Anlage nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs nicht anzuwenden.

(4) Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs können auch erlassen werden, wenn die bebauten Bereiche im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind und nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden sollen; die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung müssen vorhanden sein. Im übrigen sind auf die Satzung § 34 Abs. 4 Satz 2 bis 4 und Absatz 5 und auf die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(5) § 36 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist nach Maßgabe der Absätze 1 bis 3 und 4 Satz 2 anzuwenden.

§ 5

Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen

(1) In Verfahren über die Erteilung von Genehmigungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind die Absätze 2 bis 4 anzuwenden. Dies gilt nicht für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

(2) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist über einen Teilungsantrag innerhalb eines Monats zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(3) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 7 und § 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit aus wichtigem Grund nicht abgeschlossen werden, kann die Frist von der Gemeinde in einem der Genehmigungsbehörde mitzuteilenden Zwischenbescheid bis zu einem Monat verlängert werden.

(4) Wird der Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde abgelehnt, darf die Genehmigung nicht nach den §§ 30 und 31 des Baugesetzbuchs versagt werden.

§ 6

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

(3) Die Landesregierung kann den für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht kom-

menden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,

2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,

3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

(4) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn die Flächen, vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung genutzt werden oder zu erwarten ist, daß in diesem Gebiet Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Nr. 11 durchzuführen sind. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(5) In der Rechtsverordnung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich genau zu bezeichnen.

(6) In der Gemeinde, in deren Gebiet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145, 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 169 Abs. 1 Nr. 5 und 7 des Baugesetzbuchs) durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(7) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die Rechtsverordnung mit. Sie hat hierbei die von der Rechtsverordnung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

§ 7

Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

1. § 24 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und 3, die §§ 26 und 27 Abs. 1 und § 28 (gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde),

2. § 147 Abs. 1 und 2 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer),

3. § 166 Abs. 1 und 2 (Zuständigkeit und Aufgaben der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 2 „ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das" durch „ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der" ersetzt wird,

4. § 166 Abs. 3 bis 5 (Erwerbspflicht der Gemeinde; andere Rechtsträger) mit der Maßgabe, daß Absatz 3 Satz 3 Nr. 2 lautet:

   „2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.",

5. § 167 (Entwicklungsträger),

6. § 168 (Übernahmeverlangen),

7. § 169 Abs. 1 (entsprechend anzuwendende Vorschriften) mit der Maßgabe, daß Nummer 2 lautet:

   „2. § 136 Abs. 4 (Grundsätze)",

8. § 169 Abs. 2 bis 6 (Ausschluß von Umlegung und Grenzregelung; Enteignung; Veräußerungspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 6 Satz 1 „glaubhaft machen" durch „sich verpflichten" ersetzt wird,

9. § 169 Abs. 7 (Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) mit der Maßgabe, daß Satz 2 lautet:

   „Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.",

10. § 169 Abs. 8 (Veräußerung zum Neuordnungswert),

11. § 170 (Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete),

12. § 171 (Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke),

13. § 245 Abs. 11 (Finanzierungsvorschriften).

(2) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gelten für Zwecke des § 6b Abs. 8 und 9 des Einkommensteuergesetzes, der §§ 82g und 82h der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, des § 7 Abs. 5 des Kapitalverkehrsteuergesetzes, des § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 1 Abs. 1 a des Reichssiedlungsgesetzes und des § 3 Nr. 4 Buchstabe a des Strukturhilfegesetzes als solche nach dem Baugesetzbuch.

(3) Soweit sich aus § 6 und Absatz 1 nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend.

§ 8

Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

(1) Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan und das Anzeigeverfahren nach § 3 Abs. 2 und 3, den §§ 4, 8, 11 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs unbeachtlich, wenn bei Anwendung des § 1 Abs. 2 und des § 2 die Voraussetzung, daß durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt wird, nicht richtig beurteilt worden ist.

(2) Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn

1. eine Bekanntmachung oder ein Hinweis nach § 2 Abs. 2 und 6 nicht erfolgt ist;
2. den Beteiligten nach § 2 Abs. 2 und 6 keine Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist;
3. eine Verlängerung der Fristen in Fällen des § 2 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2 nicht erfolgt ist.

(3) Auf die Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 7 Abs. 1 Nr. 11 sind § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 und die §§ 215 und 216 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(4) Die Anwendung der §§ 214 bis 216 des Baugesetzbuchs auf Bebauungspläne, die nach den §§ 1 und 2 aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bleibt im übrigen unberührt.

§ 9

Allgemeine Vorschriften

(1) Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 7 Abs. 1 Nr. 11 gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach dem Baugesetzbuch.

(2) Die abweichende Zuständigkeitsregelung nach § 203 des Baugesetzbuchs und die Sonderregelungen für einzelne Länder nach § 246 Abs. 1, 2, 4 und 5 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.

ZWEITER TEIL

Überleitungsvorschriften

§ 10

Überleitungsvorschriften für vorzeitige Bebauungspläne und für das Verfahren der Bauleitplanung

(1) § 1 Abs. 2 Satz 1 ist anzuwenden auf Bebauungspläne, für die vor dem 1. Mai 1990 noch kein Beschluß nach § 10 des Baugesetzbuchs gefaßt worden ist.

(2) § 2 ist nur auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. April 1990 begonnen werden. Nach dem 30. April 1995 ist § 2 weiter anzuwenden auf Verfahren, in denen vor dem 1. Mai 1995 der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt oder mit der Beteiligung der Betroffenen nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 begonnen worden ist.

(3) Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

§ 11

Überleitungsvorschrift für das Vorkaufsrecht

(1) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Mai 1990 finden die Vorschriften dieses Gesetzes keine Anwendung.

(2) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Mai 1995 sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiter anzuwenden.

§ 12

Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit von Vorhaben

(1) § 4 Abs. 1 bis 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem 1. Mai 1990 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Mai 1995 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) § 4 Abs. 4 ist auch auf Satzungen anzuwenden, für die vor dem 30. April 1995 das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist.

§ 13

Überleitungsvorschrift für Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen

§ 5 ist anzuwenden auf Anträge und Ersuchen, die nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 bei der zuständigen Behörde eingehen.

§ 14

Überleitungsvorschrift für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden, sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs weiter anzuwenden.

(2) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 förmlich festgelegt worden, sind die §§ 6, 7, 8 Abs. 3 und § 9 weiter anzuwenden.

§ 15

Überleitungsvorschrift zur Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

§ 8 ist auch nach dem 30. April 1995 auf Bauleitpläne und Satzungen anzuwenden, die unter Anwendung dieses Gesetzes aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben worden sind.

Artikel 3

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. § 556a Abs. 8 erhält folgende Fassung:

   „(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Art."

2. § 564a Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Art."

3. In § 564b Abs. 2 wird am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

   „4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes in zulässiger Weise zu Wohnraum ausbauen will und die Kündigung auf diese Räume beschränkt; der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen."

4. § 564b Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude

   1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder

   2. mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen nach dem 1. Mai 1990 in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude geschaffen worden ist,

   kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen."

5. In § 564b Abs. 7 werden am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

   „4. über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten,

   5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, und dem Mieter die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 bei Vertragsabschluß mitgeteilt wird."

Artikel 4

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. § 721 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

   „(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 und in den Fällen des § 564c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches."

2. § 794a Abs. 5 erhält folgende Fassung:

   „(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 und in den Fällen des § 564c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches."

Artikel 5

Änderung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Einer Genehmigung bedarf es nicht für

a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,

b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 1. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienten."

Artikel 6

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 1990 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Grundlagen

Seit einigen Jahren sind die Realeinkommen breiter Bevölkerungsschichten wieder gestiegen. Zusammen mit den Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge hat dies zu einem kräftigen Anstieg der Wohnungsnachfrage geführt. Hinzu kommt ein unerwartet starker Zustrom von Menschen ins Bundesgebiet. Das Wohnungsangebot hat mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten. Wohnungssuchende haben vielfach große Schwierigkeiten, eine geeignete Wohnung zu finden.

Neben einer verbesserten Förderung des Wohnungsbaus sollen zur Bewältigung der erhöhten Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre zeitlich befristete Erleichterungen des Planungs- und Baurechts geschaffen werden, damit Wohnbauland zügig und in ausreichendem Umfang ausgewiesen und die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erleichtert wird.

Um bestehende Bausubstanz besser nutzen zu können, sollen eng begrenzte Änderungen an den mietrechtlichen Vorschriften vorgenommen werden, die einer verstärkten Nutzung vorhandener Gebäude entgegenstehen.

Die planungs- und baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) setzen wichtige Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung und damit auch für den Wohnungsbau. Diese, das gesamte Städtebaurecht behandelnden Vorschriften, die seit dem 1. Juli 1987 in Kraft sind, haben sich bewährt; sie sollen nicht geändert werden. Statt dessen sollen als flankierende Maßnahme zur Bewältigung der erhöhten Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre zeitlich befristete Erleichterungen des Planungs- und Baurechts dazu beitragen, daß Wohnbauland zügig und in ausreichendem Umfang ausgewiesen und die Zulassung von Wohnbauvorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erleichtert wird.

Die Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 dieses Gesetzentwurfs sollen zeitlich befristet im Rahmen ihres jeweiligen Anwendungsbereichs als Änderungen oder Ergänzungen zu den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuchs Anwendung finden.

II. Vorgesehene Regelungen

A. Änderungen des Baugesetzbuchs

1. Bauleitplanung

Mit den Vorschriften der §§ 1 und 2 über die Grundsätze der Bauleitplanung, den vorzeitigen Bebauungsplan sowie das Verfahren der Bauleitplanung soll insbesondere folgendes erreicht werden:

a) Bereits nach § 1 BauGB ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung nach den Umständen des Einzelfalls das ihm zukommende Gewicht beizumessen. Im Hinblick auf die Entwicklung, die zu diesem Gesetz geführt hat, sollen die Belange des dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der Planungsgrundsätze des § 1 BauGB, insbesondere der Abwägung, besonders hervorgehoben werden.

b) Das Instrument des sog. vorzeitigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 4 BauGB) soll, wenn durch den Bebauungsplan ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden soll, auch dann anwendbar sein, bevor der Flächennutzungsplan, der z. B. in dem betreffenden Gebiet keine Wohnbaufläche darstellt, geändert oder ergänzt ist. Dies beschleunigt die Aufstellung solcher Bebauungspläne, ohne daß dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird.

c) Zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung soll den Gemeinden für solche Bebauungspläne, die zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt werden, die Möglichkeit gegeben werden, bestimmte, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs vorgesehene Verfahren wesentlich zu verkürzen. Dazu sind vorgesehen:

   - Verbindung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB);
   - Verkürzung der Auslegungsfrist der Bauleitplanentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB von einem Monat bis auf zwei Wochen;
   - Setzung einer kurzen Frist für die Stellungnahme der nach § 4 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigem Grund;
   - Durchführung des vereinfachten Änderungs- und Ergänzungsverfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB auch, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

   Auf diese Weise können die Gemeinden in wesentlich kürzeren Fristen Bebauungspläne aufstellen und damit das notwendige Bauland ausweisen; das gleiche gilt für erforderliche Änderungen und Ergänzungen vorhandener Bebauungspläne.

2. Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 bis 28 BauGB sollen vorübergehend um ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke im Außenbereich erweitert werden, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt sind. Mit Hilfe dieses Vorkaufsrechts soll die Vorbereitung und Durchführung von Wohnbauvorhaben in Gebieten, die die Gemeinde durch Bebauungspläne entwickeln will, erleichtert werden. Das Vorkaufsrecht soll zum Verkehrswert mit einem uneingeschränkten Rücktrittsrecht für den Verkäufer ausgestaltet werden. Es dürfte eine preisdämpfende Wirkung entfalten.

3. Zulässigkeit von Vorhaben

a) Für die Fälle, in denen von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne oder von den Zulässigkeitsvorschriften des nicht beplanten Innenbereichs abgewichen werden soll und die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht oder nicht kurzfristig in Betracht kommt, sollen die Genehmigungsmöglichkeiten für Zwecke des dringenden Wohnbedarfs erweitert werden:

— Dringender Wohnbedarf, insbesondere zur vorübergehenden Unterbringung, soll die Annahme rechtfertigen können, daß die Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des Befreiungsrechts (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erfordern;

— die im nicht beplanten Innenbereich insbesondere für betriebliche Vorhaben geltende Abweichensregelung des § 34 Abs. 3 Satz 1 BauGB soll auch auf Wohnbauvorhaben Anwendung finden; soweit diese Vorschrift auf das Vorliegen von Gründen des Wohls der Allgemeinheit abstellt (§ 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), soll wie in Fällen der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB diese Voraussetzung bei dringendem Wohnbedarf angenommen werden können.

b) Im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums können auch die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Aus diesem Grund sind erweiterte Genehmigungsmöglichkeiten und Satzungsrechte der Gemeinden vorgesehen:

— Die Nutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken soll verbessert werden.

Bisher sind solche Nutzungsänderungen nach § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich nur begünstigt, wenn mit der Nutzungsänderung keine wesentlichen baulichen Änderungen verbunden sind; auch darf in diesem Rahmen nur eine zweite Wohnung für Familienangehörige eingerichtet werden. Nach § 4 Abs. 3 soll die Nutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken auch im Falle wesentlicher baulicher Änderungen erfaßt werden, sofern die Änderung an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands und im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude vorgenommen wird und die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt.

In diesem Rahmen soll die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen zulässig sein, auch wenn sie nicht nur Familienangehörigen dienen. Weitere Voraussetzung soll sein, daß die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie z. B. die geordnete Abwasserbeseitigung, vorhanden sind.

Die Zulassung weiterer Wohnungen soll in das Ermessen der zuständigen Behörden gestellt werden. Dabei soll zusätzlich verlangt werden, daß die Wohnnutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar ist.

— Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, kleinere bebaute Bereiche und Siedlungsansätze im Außenbereich, wie z. B. Weiler, Splittersiedlungen, als grundsätzlich bebaubares Gebiet zu bestimmen. Damit kann insbesondere im ländlichen Raum ein weiterer Beitrag zur Beseitigung von Wohnraumengpässen geleistet werden. Es ist daher vorgesehen, die nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehenden Satzungsrechte der Gemeinden wie folgt zu erweitern:

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung). Die in § 4 Abs. 4 neu vorgesehene Satzung verzichtet jedoch auf die Voraussetzung, daß die entsprechenden Gebiete im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, und weiter darauf, daß die vorhandenen Siedlungsansätze sowie das anzustrebende Baugebiet vom Umfang her die Entwicklung in Richtung auf einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ermöglichen. Statt dessen soll ausreichend sein, wenn — auch kleinere — Siedlungsansätze sowie die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Im übrigen sollen die weiteren Voraussetzungen für den Erlaß von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu beachten sein (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, nähere Bestimmungsmöglichkeiten über die Zulässigkeit von Vorhaben durch einzelne Festsetzungen, Beteiligung der Betroffenen sowie Durchführung des Anzeigeverfahrens). In diesen Gebieten sind Bauvorhaben wie im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) zulässig.

4. Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen

Soweit für Wohnbauvorhaben in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) bestimmte Genehmigungen erforderlich sind, soll durch kürzere Fristen das Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Hierfür sind vorgesehen:

— Die Genehmigungsfrist für Teilungsgenehmigungen soll grundsätzlich von drei Monaten auf einen Monat verkürzt werden, mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigem Grund;

— die Frist für das Einvernehmen der Gemeinde soll grundsätzlich von zwei Monaten auf einen Monat verkürzt werden, mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigem Grund;

— in das Gesetz soll eine Regelung aufgenommen werden, nach der Wohnbauvorhaben, für die in Bebauungsplangebieten eine Wohnnutzung vorgesehen ist, städtebaurechtlich als zulässig gelten, wenn über die bauaufsichtliche Genehmigung nicht innerhalb von drei Monaten entschieden worden ist.

5. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist im Baugesetzbuch nur noch für bereits laufende Maßnahmen geregelt. Dem lag die Annahme zugrunde, daß die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Zukunft nur noch eine geringe praktische Bedeutung haben werde, da die Zeit der Trabantenstädte und der großflächigen Entwicklung ganzer neuer Stadtteile vorbei sei.

Diese Annahme hat sich hinsichtlich neuer Trabantenstädte als zutreffend erwiesen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines besonderen Instrumentariums, um in Gemeinden mit einem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten städtebaulich integrierte Gesamtmaßnahmen entwickeln zu können oder größere innerstädtische Brachflächen einer Nutzung für Wohn- und Arbeitsstätten wieder zuführen zu können, erscheint die seinerzeitige Annahme aus heutiger Sicht den neuen städtebaulichen Aufgabenstellungen nicht mehr gerecht zu werden. Dabei ist auch die nach Verabschiedung des Baugesetzbuchs vom Bundesverfassungsgericht fortgeführte einengende Rechtsprechung zur privatnützigen Enteignung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll daher mit fortentwickelter Aufgabenstellung und dieser Aufgabenstellung angepaßten Instrumenten zeitlich befristet wieder eingeführt werden, um ein mittelfristig wirkendes Instrument zur Entwicklung von Ortsteilen oder anderen Teilen eines Gemeindegebiets zur Verfügung zu haben.

B. Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Zivilprozeßordnung und der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

1. Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Für Eigentümer von Ferienhäusern und Ferienwohnungen soll eine mietrechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, diese Häuser und Wohnungen vorübergehend an Wohnungssuchende zu vermieten. Das Haupthindernis für eine solche Vermietung liegt darin, daß die Eigentümer nach den allgemeinen Vorschriften des Mietrechts nicht damit rechnen können, am Ende einer vertraglich festgelegten bestimmten Mietzeit oder durch Kündigung des Mietverhältnisses die Wohnung wieder an sich ziehen zu können.

Durch Änderungen des BGB und der ZPO sollen deshalb Ferienhäuser und Ferienwohnungen generell vom Mieterschutz ausgenommen werden.

2. Anmietung von Wohnräumen durch die Gemeinde

Vermieter halten häufig Wohnraum zurück, weil sie Schwierigkeiten mit den Mietern fürchten. Solche Schwierigkeiten bestehen dann nicht, wenn die Gemeinde die Wohnungen anmietet, um sie an Wohnungsnotfälle weiterzuvermieten. Der Eigentümer hat es dann mit einem Vermieter zu tun, der pünktlich die Miete zahlt und auch die notwendigen Instandsetzungen beim Auszug vornimmt. Nach geltendem Recht kann aber auch die Gemeinde nicht garantieren, daß der Mieter zu einem bestimmten Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer die Räume zurückhaben will, diese auch räumt.

Der Mietvertrag zwischen einem Eigentümer und einer Gemeinde oder sonstigen juristischen Personen mit dem Zweck, die Wohnungen an Dritte weiterzuvermieten, kann nach derzeitiger Rechtsprechung grundsätzlich vom Eigentümer ohne die besonderen Kündigungsvoraussetzungen gekündigt werden. Etwas anderes gilt für die Überlassung der Räume an den Endmieter. Um hier sicherzustellen, daß der Zwischenvermieter das Mietverhältnis mit dem Endmieter fristgerecht beenden kann, soll — wie bei der für Ferienhäuser vorgesehenen Regelung — die Vermietung an den Endmieter vom Kündigungsschutz ausgenommen werden. Auch die Anwendung der Sozialklausel sowie die Gewährung von Räumungsfristen nach der Zivilprozeßordnung soll in diesen Fällen ausgeschlossen sein. Dies ist vertretbar, weil die Gemeinde ohnehin dafür sorgen muß, daß für den Endmieter im Falle des Auszuges Wohnraum zur Verfügung steht. Soziale Unzuträglichkeiten sind daher nicht zu erwarten.

3. Kündigung von Nebenräumen

Beim Ausbau von Dachgeschossen steht vielfach im Wege, daß diese Räume den Mietern als Nebenräume überlassen worden sind. Eine Teilkündigung solcher Räume ist nach derzeitigem Recht grundsätzlich nicht möglich.

Die in § 564b Abs. 2 neu eingefügte Nummer 4 soll sicherstellen, daß eine Kündigung künftig auch auf einzelne Räume erstreckt werden kann.

4. Bau einer dritten Wohnung in Gebäuden, in denen der Eigentümer selbst wohnt

Nach geltendem Recht kann der Vermieter eine vermietete Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kündigen, ohne dies mit einem berechtigten Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründen zu müssen (§ 564b Abs. 4 Satz 1 BGB).

Dem Eigentümer soll nunmehr die Entscheidung zum Ausbau einer dritten Wohnung dadurch erleichtert werden, daß die vereinfachte Kündigung nach § 564b Abs. 4 Satz 1 BGB auch bei Gebäuden mit drei Wohnungen erhalten wird, die durch Ausbau eines Hauses mit einer oder zwei Wohnungen entstanden sind, das schon nach geltendem Recht der vereinfachten Kündigung unterlag.

5. Änderung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Leerstehende gewerbliche Räume, die — wenn auch nur vorübergehend — den Wohnungsmarkt entlasten könnten, werden häufig nur deshalb nicht Wohnzwecken nutzbar gemacht, weil Vermieter befürchten, daß die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte.

Die vorgesehene Regelung will solchen Befürchtungen entgegenwirken. Sie stellt klar, daß die Wiederverwendung zu gewerblichen Zwecken uneingeschränkt zulässig ist, wenn nach Inkrafttreten des Gesetzes Wohnraum durch bauliche Maßnahmen geschaffen wurde.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Geltungsdauer)

Der Erste Teil des Artikels 2 soll bis zum 30. April 1995 gelten. Diese Laufzeit ist notwendig, damit die Vorschriften ihre erleichternde Wirkung für den Wohnungsbau entfalten können. Die Praxis muß die Möglichkeit erhalten, sich auf die Neuregelungen einzustellen und sie auf breiter Grundlage anzuwenden.

Die Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 sollen die Vorschriften des Baugesetzbuchs zum Teil modifizieren und zum Teil ergänzen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den jeweiligen Vorschriften des Artikels 2.

Zu Artikel 2 (Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch)

Der Erste Teil des Artikels 2 enthält die Vorschriften, die für die Geltungsdauer dieses Gesetzes die Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuchs ändern oder ergänzen sollen.

Zu § 1 (Grundsätze der Bauleitplanung, vorzeitiger Bebauungsplan)

Absatz 1 soll sicherstellen, daß den Belangen des dringenden Wohnbedarfs bei der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen wird. Dies hat z. B. Bedeutung für die Erforderlichkeit entsprechender Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 BauGB und für die Beibehaltung ausgewiesener Wohnbauflächen und -gebiete gegenüber Planänderungen, die eine Umwidmung zum Ziel haben.

Absatz 2 soll es der Gemeinde ermöglichen, einen Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bereits vor der sonst erforderlichen Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufzustellen (vgl. auch § 246 Abs. 3 BauGB — Sonderregelung für das Land Berlin).

Zu § 2 (Verfahren der Bauleitplanung)

Absatz 1 bezeichnet den Anwendungsbereich der für das Bauleitplanverfahren vorgesehenen Erleichterungen nach den Absätzen 2 bis 6. Durch diese Regelungen — ebenso wie die des § 1 — verbleibt es dabei, daß die Vorschriften des Baugesetzbuchs weiterhin Grundlage für die Aufstellung der Bauleitpläne sind, jedoch in bestimmten Beziehungen durch die Vorschriften dieses Gesetzes modifiziert werden.

Absatz 2 sieht eine Verbindung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vor. Wird von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen, soll den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Erörterung gegeben werden.

Nach Absatz 3 soll die Auslegungsfrist der Bebauungsplanentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB (dies soll auch bei erneuter Auslegung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB gelten) von einem Monat auf zwei Wochen verkürzt werden können.

Nach Absatz 4 soll die Frist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB) auf einen Monat festgelegt werden können, mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigem Grund.

Nach Absatz 5 soll die Frist, innerhalb der im Anzeigeverfahren von der Aufsichtsbehörde eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und nach deren Ablauf der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann, von drei auf zwei Monate verkürzt werden. Dazu muß in der Anzeige des Bebauungsplans

erklärt worden sein, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll. Aus wichtigem Grund soll die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden können.

Absatz 6 sieht eine Erweiterung des Anwendungsbereichs für die vereinfachte Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen nach § 13 Abs. 1 BauGB vor. Anstelle des (ggf. durch § 2 Abs. 2 bis 4 verkürzten) Planverfahrens soll § 13 Abs. 1 BauGB auch Anwendung finden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB soll den Betroffenen Gelegenheit zur Erörterung gegeben werden.

Zu § 3 (Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde)

Absatz 1 soll ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke im Außenbereich (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) begründen, für die der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet darstellt, die also nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf alle Grundstücke der dargestellten Wohnbauflächen oder Wohngebiete, z. B. bezieht es auch solche Grundstücke ein, die der infrastrukturellen Ausstattung des zu entwickelnden Wohngebiets dienen sollen.

Absatz 2 Satz 1 erklärt einzelne Vorschriften des Dritten Abschnitts des Zweiten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde) für entsprechend anwendbar. Insbesondere darf auch das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetzentwurf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Satz 2 regelt das Verhältnis des Vorkaufsrechts nach diesem Gesetzentwurf zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch. Danach bleiben die Vorkaufsrechte des § 24 Abs. 1 und des § 25 Abs. 1 BauGB unberührt; sie beziehen sich bis auf das Vorkaufsrecht im städtebaulichen Entwicklungsbereich in der Regel nicht auf Grundstücke im Außenbereich. Dagegen soll das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetzentwurf im städtebaulichen Entwicklungsbereich ausgeschlossen sein, da dort bereits das umfassendere Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Anwendung findet und über die entsprechende Anwendung von § 153 Abs. 2 BauGB eine Preisprüfung stattfindet (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 dieses Gesetzentwurfs i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Absatz 3 regelt die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert.

Hinsichtlich der Frage, ob der Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt, wird die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur sog. Preisprüfung bei Genehmigungen im Sanierungsgebiet nutzbar gemacht (BVerwG, Urt. vom 24. November 1978 — 4 C 56/76 —, NJW 1979, S. 2578/2579; Urt. vom 21. August 1981 — 4 C 16/78 —, NJW 1982, S. 398/399). Danach liegt der vereinbarte Kaufpreis so lange nicht über dem Verkehrswert, wie nicht Werte vereinbart oder zugrunde gelegt werden, die in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was auch sonst, nämlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sind die Voraussetzungen für eine Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert gegeben, hat die Gemeinde entsprechend zu verfahren. Eine Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert erfolgt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 BauGB. Dem Verkäufer steht dann ein nicht auszuschließendes Rücktrittsrecht zu. Übt er dieses aus, trägt die Gemeinde die Kosten des Kaufvertrages beschränkt auf den Verkehrswert. Auch in diesem Fall entfaltet das Vorkaufsrecht eine preisdämpfende Wirkung.

Absatz 4 regelt, daß Verwaltungsakte nach Absatz 3 Satz 1 wie Verwaltungsakte nach § 28 Abs. 3 BauGB einheitlich vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen anzufechten sind (§ 217 Abs. 1 BauGB).

Zu § 4 (Zulässigkeit von Vorhaben)

Nach Absatz 1 soll das Vorliegen von Gründen des Wohls der Allgemeinheit bei Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei dringendem Wohnbedarf angenommen werden können. Dies soll insbesondere bei der vorübergehenden Unterbringung von z. B. Aus- und Übersiedlern der Fall sein können. In diesen Fällen ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt, wenn z. B. ein Ferienhausgebiet insgesamt für solche Zwecke zur Verfügung gestellt werden soll. Dies soll auch gelten, wenn § 31 Abs. 2 BauGB in Fällen des nicht beplanten Innenbereichs nach § 34 Abs. 2 BauGB (Anwendung der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung) entsprechend Anwendung findet.

Nach Absatz 2 soll die weitergehende Genehmigungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3 BauGB für Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich auch auf Wohnbauvorhaben für anwendbar erklärt werden. Dabei soll im Hinblick auf das Vorliegen von Allgemeinwohlgründen (§ 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) bei dringendem Wohnbedarf Absatz 1 entsprechend gelten.

Absatz 3 sieht eine Ergänzung der Tatbestände des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor: Die in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB enthaltene Vorschrift über die Nutzungsänderung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude wird ergänzt um den Fall, daß die Nutzungsänderung Wohnzwecken dienen soll. Dabei soll nicht mehr verlangt werden, daß die Änderung ohne wesentliche bauliche Änderung erfolgen muß; ausreichend soll sein, daß die Änderung an einem Gebäude der Hofstelle (unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit dem vorhandenen, eine städtebaulich-funktionelle Einheit bildenden Hofkomplex) im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands, und zwar in baulicher Einheit mit dem Wohnteil des landwirtschaftli-

chen Gebäudes, vorgenommen wird und dabei die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt.

In diesem Rahmen soll die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen zulässig sein, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung (z. B. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung) vorhanden sind (Satz 2). Nach Satz 2 Halbsatz 2 können aufgrund einer Ermessensentscheidung weitere Wohnungen zugelassen werden, wobei die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung ebenfalls vorhanden sein müssen und die Wohnnutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar sein muß.

Weiterhin verbleibt es dabei, daß es sich bei diesen Vorhaben um solche handelt, die im übrigen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zu beurteilen sind, einschließlich der Anwendung des § 35 Abs. 5 und 6 BauGB. Dies bedeutet: Die Vorhaben sind zulässig, wenn die in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgezählten Belange mit Ausnahme der in § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht beeinträchtigt werden.

Satz 3 stellt klar, daß in Fällen der Einrichtung von Wohnungen in aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden anstelle der Zwei-Wohnungsregelung des § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB allein § 4 Abs. 3 Satz 2 gilt.

Absatz 4 sieht eine Fortentwicklung der sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vor. Bei der Satzung nach Satz 1 soll auf die Erfordernisse der Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan und der Entwicklung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil verzichtet werden. Ausdrücklich verlangt wird das Vorhandensein der erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Die weiteren Voraussetzungen für den Erlaß von Satzungen (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten, Beteiligung der Betroffenen sowie Durchführung des Anzeigeverfahrens; § 34 Abs. 4 Satz 2 bis 4 und Abs. 5 BauGB) sollen entsprechend anzuwenden sein.

In den auf diese Weise durch Satzung für grundsätzlich bebaubar erklärten Bereichen im Außenbereich (wie z. B. Splittersiedlungen, Weiler) soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den gleichen Zulässigkeitsmerkmalen beurteilen wie in den nicht beplanten Innenbereichen (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB).

Absatz 5 soll klarstellen, daß die sich aus dem § 4 Abs. 1 bis 4 ergebenden Änderungen der Zulässigkeitsvorschriften (§§ 31, 34 und 35 BauGB) auch bei der Erteilung des Einvernehmens und der Zustimmung nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten sind.

Zu § 5 (Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen)

Unter der Voraussetzung, daß es sich um Wohnzwekken dienende Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt, in denen Wohnbauvorhaben zulässig sind, sollen zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren verkürzte Fristen gelten:

Nach Absatz 2 soll die Frist für die Entscheidung über einen Teilungsantrag grundsätzlich einen Monat betragen, mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigem Grund, z. B. wenn das Einvernehmen der Gemeinde eingeholt werden muß.

Nach Absatz 3 soll die Frist für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde grundsätzlich auf einen Monat verkürzt werden, mit Verlängerungsmöglichkeit aus wichtigen Grund.

In Absatz 4 soll eine neue Regelung zum Zwecke der Beschleunigung der Genehmigungsverfahren vorgesehen werden: Wird ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben (vgl. Absatz 1) nicht innerhalb von drei Monaten abgelehnt, soll das Wohnbauvorhaben nach den städtebaurechtlichen Vorschriften (§§ 30 und 31 BauGB) nicht mehr abgelehnt werden dürfen.

Zu § 6 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)

Zur generellen Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in fortentwickelter Form wieder einzuführen, wird auf die Begründung unter A. II. 5. verwiesen.

Absatz 1 entspricht weitgehend dem aufgehobenen § 1 Abs. 1 Satz 1 StBauFG.

Absatz 2 enthält die fortentwickelte Aufgabenstellung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Gegenstand der Maßnahme sind Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets. Diese müssen entweder eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder für die angestrebte Entwicklung des Landesgebiets oder der Region haben. Ziel der Maßnahme ist es, diese Teile erstmalig zu entwickeln oder — zum Beispiel bei großflächigen Brachflächen oder Mindernutzungen — diese einer neuen Entwicklung zuzuführen. Die Maßnahmen müssen auf die Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als städtebauliche Gesamtmaßnahmen auf die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ausgerichtet sein.

Absatz 3 entspricht zum Teil dem aufgehobenen § 53 Abs. 1 StBauFG, hält an der Rechtsverordnung durch die Landesregierung fest und konkretisiert in Nummer 2 beispielhaft das Gemeinwohlerfordernis.

Absatz 4 entspricht inhaltlich weitgehend dem aufgehobenen § 53 Abs. 2 StBauFG unter Nutzbarmachung des Rechtsgedankens des § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB und erweitert die Gebietskulisse um Brachflächen und Flächen mit Mindernutzungen.

Absatz 5 entspricht dem aufgehobenen § 53 Abs. 3 StBauFG.

Absatz 6 entspricht dem aufgehobenen § 53 Abs. 4 StBauFG.

Absatz 7 entspricht inhaltlich dem aufgehobenen § 53 Abs. 5 StBauFG unter sprachlicher und inhaltlicher Angleichung an § 143 Abs. 4 BauGB.

Zu § 7 (Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich)

Absatz 1 enthält die Vorschriften des Baugesetzbuchs, die im städtebaulichen Entwicklungsbereich insbesondere anzuwenden sind.

Nummer 1 erklärt das allgemeine Vorkaufsrecht in städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach dem Baugesetzbuch auch für Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetzentwurf für entsprechend anwendbar.

Nummer 2 eröffnet der Gemeinde abweichend vom Entwicklungsmaßnahmerecht des Baugesetzbuchs — aber in Übereinstimmung mit dem Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch —, die Möglichkeit, einzelnen Eigentümern (z. B. Wohnungsbaugesellschaften) die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen vertraglich zu übertragen.

Nummer 3 erklärt § 166 Abs. 1 und 2 BauGB für entsprechend anwendbar und paßt § 166 Abs. 2 BauGB für Zwecke dieses Gesetzes der fortentwickelten Aufgabenstellung des § 6 Abs. 2 an.

Nummer 4 lockert die Erwerbspflicht der Gemeinde gegenüber dem Entwicklungsmaßnahmerecht des Baugesetzbuchs in den Fällen, in denen der Eigentümer von bebauten oder unbebauten Grundstücken selbst in der Lage ist, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen und er sich hierzu verpflichtet. Für Erwerber von Grundstücken im Entwicklungsbereich gilt vergleichbares aufgrund der entsprechenden Anwendung von § 27 BauGB (Abs. 1 Nr. 1).

Nummern 5 und 6 erklären Vorschriften, die für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch gelten, für entsprechend anwendbar.

Nummer 7 erklärt die allgemeine Anwendbarkeitsvorschrift des § 169 Abs. 1 BauGB für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen mit einer redaktionellen Anpassung für entsprechend anwendbar.

Nummer 8 enthält hinsichtlich der entsprechenden Anwendbarkeit von § 169 Abs. 6 Satz 1 eine inhaltliche Angleichung an § 89 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Nummer 9 verstärkt gegenüber dem Baugesetzbuch die Verpflichtung der Gemeinde, bei der Veräußerung der Grundstücke deren dauerhafte Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme sicherzustellen. Dies ist grundrechtlich besonders in den Fällen erforderlich, in denen die Grundstücke im Wege der Enteignung in das Eigentum der Gemeinde gelangt sind (s. Urt. des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 1987 — 1 BvR 1046/85 —, BVerfGE 74, S. 264 ff.).

Nummern 10 bis 13 erklären weitere Vorschriften, die für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen des Baugesetzbuchs gelten, für entsprechend anwendbar.

Absatz 2 setzt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetzentwurf der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch hinsichtlich verschiedener steuerrechtlicher und förderrechtlicher Vorschriften gleich, so daß diese Vorschriften auch bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetzentwurf Anwendung finden sollen.

Absatz 3 entspricht dem aufgehobenen § 86 Abs. 1 Satz 1 StBauFG; er soll ein problemloses Ineinandergreifen der Vorschriften über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetzentwurf mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs sicherstellen.

Zu § 8 (Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes)

§ 8 enthält Vorschriften darüber, inwieweit sich Verletzungen von Vorschriften dieses Gesetzentwurfs auf die Wirksamkeit von Satzungen auswirken.

Nach Absatz 1 soll die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen nicht dadurch berührt werden, daß bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzentwurfs über die erleichterte Durchführung von Bebauungsplanverfahren (§ 1 Abs. 2 und § 2) die Voraussetzung, daß der Bebauungsplan dazu beitragen soll, einen dringenden Wohnbedarf zu decken, nicht richtig beurteilt worden ist. Die Vorschrift vermeidet die sonst anzunehmende Verletzung der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuchs.

Absatz 2 soll sicherstellen, daß ebenso wie die Beachtung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB insgesamt (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) auch die Verbindung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 3 dieses Gesetzentwurfs keine Wirksamkeitsvoraussetzung für Bebauungspläne ist. Das gleiche gilt für die Vorschrift über die Erörterung im vereinfachten Verfahren (§ 2 Abs. 6). Weiter sollen Verstöße gegen eine Verlängerung von Fristen unbeachtlich sein.

Nach Absatz 3 sollen auch die neu eingeführte Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 und die Anpassungssatzung nach § 7 Abs. 1 Nr. 11 dieses Gesetzentwurfs i. V. m. § 170 BauGB in die für alle anderen städtebaurechtlichen Satzungen geltenden Vorschriften über die Beachtlichkeit von Fehlern einbezogen werden.

Absatz 4 stellt klar, daß die Vorschriften über die Wirksamkeitsvoraussetzungen der §§ 214 bis 216 BauGB auch auf solche Bebauungspläne Anwendung finden, die unter Anwendung der §§ 1 und 2 dieses Gesetzentwurfs aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben worden sind.

Zu § 9 (Allgemeine Vorschriften)

Absatz 1 eröffnet für Satzungen nach diesem Gesetz vergleichbar § 245 Abs. 7 BauGB die Möglichkeit des Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO.

Absatz 2 regelt die entsprechende Anwendbarkeit der Ermächtigung nach § 203 BauGB für abweichende Zuständigkeitsregelungen und erklärt für den Anwendungsbereich des Gesetzentwurfs die Sonderregelungen für einzelne Länder nach § 246 BauGB mit Ausnahme dessen Absatz 3 für entsprechend anwendbar.

Der Zweite Teil des Artikels 2 enthält die Überleitungsvorschriften zum Ersten Teil.

Zu § 10 (Überleitungsvorschriften für vorzeitige Bebauungspläne und für das Verfahren der Bauleitplanung)

Absatz 1 erstreckt die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 2 Satz 1 auf bestimmte Bebauungsplanentwürfe aus der Zeit vor Inkrafttreten des Gesetzes.

Absatz 2 Satz 1 stellt klar, daß die neuen Verfahrensvorschriften nur insoweit zur Anwendung kommen, als der jeweilige Verfahrensschritt erst nach Inkrafttreten des Gesetzes begonnen wird. Satz 2 bestimmt die fortdauernde Anwendbarkeit des § 2 über den 30. April 1995 hinaus, sofern ein bestimmter Verfahrensstand erreicht ist.

Absatz 3 stellt das Recht der Gemeinde auf erneute Einleitung von Bauleitplanverfahren klar.

Zu § 11 (Überleitungsvorschrift für das Vorkaufsrecht)

Absätze 1 und 2 stellen für die Anwendbarkeit des § 3 auf den Zeitpunkt des Verkaufsfalls ab.

Zu § 12 (Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit von Vorhaben)

Absatz 1 enthält die notwendigen Überleitungsvorschriften für laufende Genehmigungsverfahren.

Absatz 2 enthält die Überleitungsvorschrift für Satzungen nach § 4 Abs. 4.

Zu § 13 (Überleitungsvorschrift für Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen)

§ 13 legt den zeitlichen Anwendungsbereich der für Wohnbauvorhaben geltenden Erleichterungen des § 5 fest.

Zu § 14 (Überleitungsvorschrift für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)

Absätze 1 und 2 verdeutlichen, daß die §§ 6 und 7 eine Vollregelung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme enthalten, die selbständig neben den Regelungen der §§ 165 ff. BauGB stehen. Maßnahmen, die nach diesem Gesetz förmlich festgelegt worden sind, sollen, wenn der Erste Teil des Artikels 2 dieses Gesetzentwurfs außer Kraft getreten ist, nach den Vorschriften der §§ 6, 7, 8 Abs. 3 und § 9 weiter durchgeführt werden.

Zu § 15 (Überleitungsvorschrift für die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften)

§ 15 soll sicherstellen, daß die Regelungen des § 8 auch nach Außerkrafttreten des Maßnahmegesetzes auf Bauleitpläne und Satzungen angewendet werden können.

Zu Artikel 3 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Zivilprozeßordnung)

Zu Nummer 1 (§ 556a Abs. 8 BGB)

Durch Ergänzung des § 556a Abs. 8 BGB (Sozialklausel) wird sichergestellt, daß der Mieter auch dann keine Fortsetzung eines Mietverhältnisses über eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus verlangen kann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde.

Auch in den Fällen der Vermietung von Wohnraum durch öffentliche Rechtsträger (Nr. 5: neuer § 564b Abs. 7 Nr. 5) soll die Anwendung der Sozialklausel ausgeschlossen sein, um sicherzustellen, daß dem Eigentümer, der die Wohnung an einen öffentlichen Rechtsträger als Zwischenvermieter vermietet hat, die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses geräumt zurück erhält.

Diese Ausnahmen gelten nach § 556b Abs. 1 BGB auch dann, wenn die Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit eingegangen worden sind.

Die sonstigen Änderungen des Absatzes 8 sind redaktioneller Art und enthalten keine inhaltliche Änderung: Die schon bisher bestehende Ausnahme „für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist", wird jetzt durch eine Bezugnahme auf § 564b Abs. 7 Nr. 1 ausgedrückt; die Verweisung auf „Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art" wird auf die inhaltlich gleiche Vorschrift des § 564b Abs. 7 Nr. 2 umgestellt.

Zu Nummer 2 (§ 564a Abs. 3 BGB)

Die Neufassung des § 564a Abs. 3 paßt diese Vorschrift an die in Nr. 1 enthaltene Neufassung des § 556a Abs. 8 an. Beide Vorschriften beziehen sich auf

den gleichen Kreis von Wohnräumen und sollten daher gleich lauten.

Zu Nummer 3 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4 — neu)

Der Ausbau von z. B. Dachgeschossen oder Kellerräumen zu Wohnungen scheitert häufig daran, daß diese Räume bereits mitvermietet sind bei der Überlassung von Wohnungen in dem Gebäude. Hier soll die Möglichkeit einer (Teil-)Kündigung dieser Räume geschaffen werden.

Die Kündigung ist nur zulässig hinsichtlich von Nebenräumen wie z. B. Keller- und Dachbodenräume, aber auch bei anderen Räumen, die als Wasch- oder Trockenraum oder zur Aufbewahrung von Sachen, zur Unterstellung von Fahrrädern usw. genutzt werden.

Bei dem neuen Kündigungsgrund handelt es sich um eine ordentliche Kündigung. Maßgebend sind dafür die in § 565 Abs. 2 BGB für Wohnraummietverhältnisse festgelegten Kündigungsfristen von 3 bis 12 Monaten, je nach Mietdauer im Einzelfall.

Die Kündigung darf aber für den Mieter nicht zu einer unzumutbaren Härte führen, z. B. weil er die Räume für gewerbliche Zwecke benötigt oder weil ausreichender anderer Abstellraum nicht zur Verfügung steht. Das Gesetz sieht dazu in der Sozialklausel des § 556 a vor, daß der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte wäre.

Die Sozialklausel ermöglicht und verlangt eine umfassende Abwägung der Interessen der Mieter und Vermieter. Bei dieser Abwägung wird es ins Gewicht fallen, ob und in welchem Maße der Mieter die gekündigten Nebenräume benötigt. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, ob und welcher ausreichende andere Abstellraum zur Verfügung steht.

Entsprechend dem § 14 Abs. 3 der Neubaumietenverordnung 1970 soll bei einer Teilkündigung des Mietverhältnisses über unbewohnte Nebenräume der Mietzins angemessen gesenkt werden. Die Angemessenheit wird sich in erster Linie danach bemessen, welchen Nutzwert die gekündigten Räume haben.

Im übrigen wird die Angemessenheit auch anhand der in § 537 BGB für die Mietminderung bei Mängeln der Mietsache festgelegten Grundsätze zu beurteilen sein. Danach wird eine unerhebliche Minderung des Nutzwerts der Mietwohnung nicht die Notwendigkeit einer Senkung des Mietzinses begründen.

Nach der Formulierung der neuen Nummer 4 hängt die Wirksamkeit der Teilkündigung über Nebenräume nicht davon ab, daß der Vermieter eine Mietzinssenkung anbietet, noch davon, ob die Senkung angemessen ist. Der Mieter kann aber entweder einen angemessenen Senkungsbetrag auf Grund seines Zurückbehaltungsrechts einbehalten oder die gerichtliche Feststellung eines angemessen abgesenkten Mietzinses begehren. Zu viel entrichtete Beträge kann er nach Bereicherungsgrundsätzen zurückfordern.

Zu Nummer 4 (§ 564 b Abs. 4 Satz 1 BGB)

Die vereinfachte Kündigung, die nach geltendem Recht nur „bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" gilt, wird für Wohngebäude mit drei Wohnungen erhalten, wenn eine oder zwei dieser Wohnungen durch Ausbau oder Umbau geschaffen worden sind.

Der Begriff des „Wohngebäudes" bleibt dabei unverändert. Wohnungen in Geschäftshäusern kommen also nicht in Betracht.

Die vereinfachte Kündigung soll nur zulässig sein, wenn der Vermieter bereits vor dem Ausbau zum Dreifamilienhaus in dem Gebäude gewohnt hat. Denn nur in diesen Fällen war der Mieter schon vor dem Ausbau einer vereinfachten Kündigung nach bisher geltendem Recht ausgesetzt.

Entsprechend ihrem Zweck, den Ausbau bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser nicht durch Mieterschutzvorschriften zu behindern, soll die vereinfachte Kündigung in den Fällen der Nr. 2 nur dann zulässig sein, wenn die dritte Wohnung nach Inkrafttreten des Gesetzes fertiggestellt worden ist. Maßgebend ist die Bezugsfähigkeit.

Hat der Vermieter dagegen schon vor dem Inkrafttreten der neuen Vorschrift ein von ihm bewohntes Zweifamilienhaus zu einem Dreifamilienhaus ausgebaut, so könnte eine vereinfachte Kündigungsbefugnis keinen zusätzlichen Anreiz zum Ausbau schaffen, würde aber einen bereits bestehenden Mieterschutz beschneiden.

Diese Lösung führt dazu, daß die Kündigungsbefugnis des Vermieters bei Dreifamilienhäusern unterschiedlich ist je nachdem,

— ob das Dreifamilienhaus vor dem Inkrafttreten des Gesetzes als solches erbaut oder zu einem solchen ausgebaut worden ist (keine vereinfachte Kündigung) oder

— ob das Gebäude erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes durch Ausbau zu einem Dreifamilienhaus wurde.

Diese unterschiedliche Behandlung erscheint unvermeidlich, wenn der bestehende Kündigungsschutz unangetastet bleiben soll.

Zu Nummer 5

Zu § 564 b Abs. 7 Nr. 4 BGB — neu —

Durch eine neue Nummer 4 soll in § 564 b Abs. 7 BGB eine Ausnahme vom Kündigungsschutz des Mieters geschaffen werden, wenn Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten vermietet wird. Die enge räumliche Eingrenzung soll

in der Hauptsache Abgrenzungsschwierigkeiten vermeiden.

Ferienhausgebiete sind

- Gebiete, die im Bebauungsplan festgesetzt sind (§ 1 Abs. 2 und 3 sowie § 10 der Baunutzungsverordnung),
- im Zusammenhang bebaute Ortsteile, deren Eigenart Ferienhausgebieten entspricht. Diese Gebiete stehen baurechtlich den durch Bebauungsplan festgesetzten Ferienhausgebieten gleich (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 4 BauNVO). Dies rechtfertigt es, sie auch im vorliegenden Zusammenhang mit den bebauungsplanmäßig festgesetzten Ferienhausgebieten gleichzustellen.

Ferienhäuser sind Häuser, „die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen" (§ 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung). Entsprechendes gilt für Ferienwohnungen.

Die Ausnahme vom Kündigungsschutz gilt also nicht für andere Wohnungen, die in Einzelfällen ausnahmsweise als Erst- oder Zweitwohnungen in Ferienhausgebieten errichtet worden sind.

Die Regelung läßt im übrigen den Abschluß von Zeitmietverträgen über Ferienhäuser und Ferienwohnungen außerhalb von Ferienhausgebieten unberührt. Hierbei kann es sich um befristete Mietverträge mit einem Verlängerungsanspruch des Mieters handeln (§ 564c Abs. 1 BGB) wie auch um „echte" Zeitmietverträge nach Maßgabe des § 564c Abs. 2 BGB.

Die neue Ausnahme vom Kündigungsschutz der Wohnungsmieter bedeutet, daß der Vermieter ein ohne Befristung abgeschlossenes Mietverhältnis über diese Wohnungen mit den gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen kann. Das wird im allgemeinen die Dreimonatsfrist des § 565 Abs. 2 Satz 1 BGB sein.

Aufgrund der Ausnahme kann der Mieter außerdem bei Mietverhältnissen über Wohnraum auf bestimmte Zeit keine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wie dies im Grundsatz nach § 564c Abs. 1 möglich ist. Die dort vorgesehene Verweisung auf § 564b umfaßt vielmehr auch dessen Ausnahmen in Absatz 7.

Unberührt von diesen mietrechtlichen Regelungen bleibt die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit der Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern als Wohnraum in Ferienhausgebieten. Nach § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung dürfen Wohnungen in Ferienhausgebieten nur zu Ferienzwecken genutzt werden. Eine Nutzung zum dauernden Wohngebrauch ist daher in Ferienhausgebieten grundsätzlich nicht vorgesehen. Sie kann jedoch im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, in erweitertem Umfang nach § 4 Abs. 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch genehmigt werden, insbesondere zum vorübergehenden Wohngebrauch.

Zu § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB — neu —

Die erleichterte Kündigung soll nur gelten, wenn „juristische Personen des öffentlichen Rechts" die Wohnungen anmieten. Damit sind namentlich die Gemeinden und Gemeindeverbände, aber auch Landkreise und sonstige Gebietskörperschaften angesprochen.

In Betracht kommen ferner Körperschaften ohne gebietliche Zuständigkeit, wie Kirchen und kirchliche Organisationen. Aber auch Anstalten des öffentlichen Rechts, beispielsweise den Studentenwerken der deutschen Hochschulen, soll auf diese Weise die Anmietung und Weitervermietung von Wohnungen erleichtert werden. Soweit einzelne Studentenwerke nicht als Anstalten des öffentlichen Rechts, sondern als Vereine organisiert sind, bleibt ihnen die Möglichkeit, die Gemeinde oder eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts zur Übernahme einer Zwischenvermietung zu veranlassen.

Die Beschränkung auf den vorstehend umschriebenen Kreis von Vermietern knüpft daran an, daß es sich dabei um Träger öffentlicher Aufgaben handelt. Dies setzt nicht zwingend voraus, daß die Vermietung von Wohnräumen zu dem gesetzlichen oder satzungsmäßig festgelegten Aufgabenkreis der genannten Personen gehört. Es genügt, daß die juristischen Personen in öffentlicher Verantwortung stehen und eine maßvolle, die soziale Verträglichkeit wahrende Ausübung des Kündigungsrechts durch Rechtsvorschriften, die Organisationsstruktur, den Aufgabenkreis oder durch Aufsichtsmaßnahmen gewährleistet ist.

Damit scheiden z. B. Wirtschaftsunternehmen der Gebietskörperschaften als Träger dieses Kündigungsrechts aus, insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen. Die Kommunen haben statt dessen die Möglichkeit, als eigene Rechtspersönlichkeit bei ihren Wohnungsunternehmen entsprechende Wohnungen anzumieten und weiterzuvermieten. Ist umgekehrt ein Wirtschaftsunternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts organisiert, so kann es durchaus Vermieter im Sinne der Ausnahmevorschrift der neuen Nummer 5 sein.

Der Kreis der Wohnungen wird nur dadurch eingegrenzt, daß der öffentliche Rechtsträger die Wohnung zur Weitervermietung an „Personen mit dringendem Wohnbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen" angemietet hat. Wohnungen, deren Eigentümer der Vermieter ist, werden davon nicht erfaßt.

Voraussetzung für die Ausnahme vom Kündigungsschutz ist, daß der Mieter spätestens beim Abschluß des Mietvertrags von der Einschränkung des Kündigungsschutzes Kenntnis erhält. Diese Voraussetzung entspricht der Regelung des § 564c Abs. 2 Nr. 3 BGB für Zeitmietverträge. Die Schriftform für die Mitteilung erscheint allerdings entbehrlich. Die Unterrichtung durch einen Vordruck ohne Unterschriftserfordernisse oder auch durch mündliche Belehrung wird angesichts der öffentlichen Rechtsträgerschaft als ausreichend angesehen.

Das Ziel, zusätzlichen leerstehenden Wohnraum im Wege der Zwischenvermietung an öffentliche Rechtsträger dem Wohnungsmarkt zuzuführen, kann aber nur erreicht werden, wenn der Eigentümer voll darauf vertrauen kann, die Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses mit dem öffentlichen Rechtsträger ge-

räumt zurückzuerhalten. Aus diesem Grunde erscheint es angebracht, auch die Anwendung der Sozialklausel und der Vorschrift über die Gewährung von Räumungsfristen auszuschließen. Die hier als Vermieter in Betracht kommenden öffentlichen Rechtsträger bieten grundsätzlich die Gewähr dafür, daß bei der Kündigung eines Mietverhältnisses und der Räumung der Wohnung ungerechtfertigte Härten für den Mieter und seine Familie vermieden werden.

Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozeßordnung)

Aus den gleichen Gründen, aus denen für Ferienhäuser und Ferienwohnungen die Anwendung der Sozialklausel ausgeschlossen wird, ist es auch geboten, die Gewährung einer Räumungsfrist durch ausdrückliche Änderung der Zivilprozeßordnung auszuschließen. Damit wird die Rechtslage bei der Vermietung von Ferienwohnungen derjenigen bei echten Zeitmietverträgen nach § 564c Abs. 2 BGB angeglichen. Für solche Zeitmietverhältnisse sind schon jetzt die Anwendung der Sozialklausel und die Gewährung einer Räumungsfrist ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des neuen § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB. Das mit dieser Vorschrift verfolgte Ziel könnte nicht erreicht werden, wenn die termingerechte Rückgabe der Wohnung durch den Zwischenvermieter an den Eigentümer durch Gewährung von Räumungsfristen vereitelt würde.

Durch die Formulierung wurde sichergestellt, daß die Gewährung von Räumungsfristen in den genannten Fällen für alle „Mietverhältnisse über Wohnraum" im Sinne der genannten Vorschriften gilt, gleichgültig ob es sich um einen befristeten oder einen unbefristeten Mietvertrag handelt.

Zu Artikel 5 (Zweckentfremdung)

Artikel 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes ermächtigt die Landesregierungen, für Gemeinden, in denen die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung einer von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Zur Frage, ob für bisher z. B. als Büro genutzte Räume nach Umwandlung in Wohnräume das Verbot der Zweckentfremdung gilt, hat das BVerwG Stellung genommen. Danach kommt bei nur vorübergehender Verwendung solcher Räume zu Wohnzwecken das Zweckentfremdungsverbot nicht zum Zuge. Dabei soll es verbleiben.

Das Verbot der Zweckentfremdung kann aber gelten, wenn die Räume durch bauliche Maßnahmen in Wohnraum umgewandelt wurden. Durch die vorgesehene Regelung soll sichergestellt werden, daß in den Fällen, in denen die Umwandlung nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt, die spätere Verwendung zu anderen als Wohnzwecken nicht durch ein Zweckentfremdungsverbot gehindert ist.

Zu Artikel 6 (Berlin-Klausel)

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 7 (Inkrafttreten)

Der vorgesehene Zeitpunkt des Inkrafttretens trägt einerseits den dringenden Problemen Rechnung, zu deren Lösung dieser Gesetzentwurf beitragen soll; er erlaubt andererseits der Praxis, die zur Anwendung dieses Gesetzes notwendigen Schritte einzuleiten.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

1. **Zu Artikel 1**

   Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob auch die Geltungsdauer der mietrechtlichen Bestimmung in Artikel 3 und 4 des Entwurfs ganz oder wenigstens in einzelnen Teilen befristet werden sollte. Hierfür sprechen folgende Erwägungen:

   Die Regelungen sollten die Schaffung neuen Wohnraums in vorhandenen Gebäuden erleichtern und Anreize geben, nicht genutzten Wohnraum zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf zur Verfügung zu stellen. In einer Zeit akuter Wohnungsknappheit können die damit verbundenen Lockerungen des Mieterschutzes im Interesse einer besseren allgemeinen Wohnungsversorgung hingenommen werden. Sollte sich jedoch, was derzeit nicht abzusehen ist, die Wohnungsmarktsituation wieder entspannen, entfiele diese Rechtfertigung. Bei Artikel 3 Nr. 4 (§ 564 b Abs. 4 Satz 1 BGB), der unter mietrechtlichen Gesichtspunkten gleich gelagerte Sachverhalte (Häuser mit drei Wohnungen, die z. T. vermietet sind) aus rein wohnungsbaupolitischen Gesichtspunkten je nach dem Entstehungszeitpunkt der dritten Wohnung unterschiedlich behandelt, dürfte eine Änderung der Wohnungsmarktsituation sogar unter dem Aspekt des Gleichheitssatzes bedeutsam sein.

   Unter diesen Umständen sollte nach einigen Jahren nochmals geprüft werden, ob die Änderungen beizubehalten sind. Soweit sie sich dann in der Praxis bewährt haben, könnten sie als Dauerrecht in das BGB übernommen werden. Dadurch könnte auch die in den Vorschriften enthaltene Differenzierung und Komplizierung des Kündigungsschutzrechts auf das unbedingt notwendige Maß zurückgeführt werden.

   Für eine Befristung spricht auch, daß dadurch der Anreiz für interessierte Bauherren, möglichst bald durch Ausnutzung der ihnen nur für eine bestimmte Zeit eingeräumten Erleichterungen neuen Wohnraum zu schaffen, verstärkt würde.

2. **Zu Artikel 2**
   zu § 1 (BauGB-MaßnahmeG)

   a) In Artikel 2 ist in § 1 der Absatz 2 wie folgt zu fassen:

      „(2) Ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

   b) In Artikel 2 ist die Überschrift zu § 1 wie folgt zu fassen:

      „Grundsätze der Bauleitplanung, Bebauungs- und Flächennutzungsplan."

   Begründung

   zu a)

   Klarstellung des Gewollten. Die Verwendung des in § 8 Abs. 4 BBauG legaldefinierten Begriffs „vorzeitiger Bebauungsplan" ist irreführend. Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch ist ein vorzeitiger Bebauungsplan für die Fälle vorgesehen, in denen ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist. Nach der jetzt beabsichtigten Regelung soll ein vorzeitiger Bebauungsplan auch möglich sein, wenn ein Flächennutzungsplan vorhanden ist, das heißt zur Einsparung einer Flächennutzungsplanänderung. Um Mißverständnisse auszuschließen, wird eine gesonderte Regelung vorgeschlagen ohne Verwendung des Begriffs „vorgezogen" und ohne Bezugnahme auf § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

   zu b)

   Folgeänderung zu dem Änderungsvorschlag zu Artikel 2 § 1 Abs. 2. Die Überschrift macht deutlich, daß es um das Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan geht.

3. *Zu § 2 Abs. 2 und 3* (BauGB-MaßnahmeG)

   Bei Anwendung von § 2 Abs. 2 und 3 kann die Frist, innerhalb deren Bürger sich über ein Planungsvorhaben unterrichten und darauf Einfluß nehmen können, im Extremfall auf insgesamt drei Wochen und damit auf einen Zeitraum verkürzt werden, der die Kenntnisnahme in vielen Fällen (z. B. Urlaub) gefährdet. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte eine Lösung gesucht werden, die verhindert, daß die erforderliche Bürgerbeteiligung zur Formalie entwertet und der Bürger durch die Planungsbehörde „überfahren" wird.

4. *Zu § 2* (BauGB-MaßnahmeG)

   In Artikel 2 ist § 2 wie folgt zu ändern:

   a) Absatz 4 ist wie folgt zu fassen:

      „(4) Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach

§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches beträgt einen Monat und kann von der Gemeinde um einen weiteren Monat verlängert werden. Äußert sich ein Träger öffentlicher Belange nicht fristgemäß, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesem Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden. Sie muß diese Belange auch in ihre Abwägung nicht mehr einstellen, es sei denn, die Belange sind ihr bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen."

b) Nach Absatz 4 ist folgender Absatz 4a einzufügen:

„(4 a) Die Gemeinde kann nach Ablauf der in Absatz 4 bestimmten Frist einen Anhörungstermin festsetzen, in dem die beteiligten Träger öffentlicher Belange ihre Belange vortragen müssen. Auf Antrag eines Trägers öffentlicher Belange im Anschluß an den Anhörungstermin ist ihm unter angemessener Fristsetzung Gelegenheit für eine schriftliche Stellungnahme zu geben. Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange in dem Anhörungstermin nach Satz 1 oder in der schriftlichen Stellungnahme nach Satz 2 nicht vorgetragen wurden, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches nicht zu berücksichtigen, es sei denn, sie sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Wird der Entwurf des Bauleitplans nachträglich geändert oder ergänzt und werden dadurch Träger öffentlicher Belange berührt, finden insoweit Sätze 1 bis 3 entsprechend Anwendung. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind auf die Rechtsfolgen der Sätze 1 bis 3 hinzuweisen."

Begründung

zu a)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Praxis zu einem der zeitraubendsten Verfahrensabschnitte entwickelt. Zwar können die Gemeinden auch heute schon dem Träger Fristen zur Stellungnahme geben, das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz wiederholt diese Möglichkeit. Verspätet vorgebrachte Stellungnahmen müssen aber trotzdem bei der Abwägung berücksichtigt werden. Damit fehlt den Fristsetzungen der Gemeinde jegliche Sanktionswirkung. Eine Sanktion kann nur darin bestehen, daß verspätet vorgebrachte Belange präkludiert sind und von der Gemeinde auch bei der Abwägung nicht mehr beachtet werden müssen. Der Gedanke der Präklusion bestimmter Belange ist dem BauGB nicht fremd, wie z. B. die Heilungsvorschriften für fehlerhafte Bebauungspläne zeigen. Eine Nichtbeachtung von Belangen ist aber dann nicht zu vertreten, wenn die Gemeinde über die betreffenden Belange aus eigener Kenntnis oder aus anderen Quellen bereits informiert ist oder hätte informiert sein müssen.

zu b)

Der mündliche Anhörungstermin soll eine weitere Verfahrenskonzentration ermöglichen.

5. *Zu § 2 Abs. 6* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 2 der Absatz 6 zu streichen.

Begründung

Die in § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgesehene Gelegenheit zur Stellungnahme für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und für die Träger öffentlicher Belange ist ausreichend. Die Neueinführung einer Gelegenheit zur Erörterung (wie beim normalen Verfahren im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung) wird nicht für erforderlich gehalten.

6. *Zu § 2* (BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu prüfen, wie durch eine verfahrensrechtliche Regelung sichergestellt werden kann, daß mit dem Verfahren zur Aufstellung eines dringendem Wohnbedarf dienenden Bauleitplans entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Landschaftsschutzverordnungen geändert werden können, wobei die sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange gewahrt bleiben muß.

7. *Zu § 4* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 der Absatz 3 wie folgt zu fassen:

„(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist auch anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs zu Wohnzwecken, wenn mit der Nutzungsänderung eine wesentliche Änderung verbunden ist; die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Bestands, der eine bauliche Einheit mit dem land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude bildet, so vorgenommen werden, daß die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt. Bei Anwendung des Satzes 1 ist die Einrichtung von höchstens drei Wohnungen zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind. § 35 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist nicht anzuwenden.

Begründung

Wenn die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch begünstigte Nutzungsänderung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude Wohnzwecken dienen soll, soll nicht mehr gefordert werden, daß „die Änderung der bisherigen Nut-

zung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage" erfolgen muß. Dies entspricht den praktischen Bedürfnissen.

Eine flächendeckende Zulassung im Außenbereich von mehr als drei Wohnungen wird im Zusammenhang mit solchen Nutzungsänderungen nicht für vertretbar gehalten. Dies würde eine städtebaulich weitgehend zu mißbilligende Zersiedlung des Außenbereichs entgegen den Zielsetzungen des am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuchs einleiten.

8. *Zu § 4* (BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu überprüfen, wie eine Realteilung oder eine Aufteilung in Grundstückseigentum in den Fällen verhindert werden kann, in denen nach § 4 Abs. 3 zusätzliche Wohnungen in früheren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eingebaut werden. Die Prüfung soll sowohl die Frage eines Teilungsverbotes wie auch die Frage der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes entsprechend dem § 22 des Baugesetzbuchs umfassen.

Begründung

Die zusätzlichen Wohneinheiten im Außenbereich sollen keine frei handelsbare Ware werden. Dies kann aber nur verhindert werden, wenn eine rechtliche Verselbständigung der einzelnen Wohneinheiten verhindert oder zumindest erschwert wird.

9. *Zu § 4* (BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu prüfen, inwieweit in § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches ein in das Grundbuch eintragungsfähiges Instrument geschaffen werden kann, wenn und soweit § 4 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch subjektive Bindungen einführt.

Begründung

Bei der Diskussion über die Ausgestaltung des § 4 spielt auch die Frage der Einführung subjektiver Bindungen eine Rolle. Subjektive Bindungen sind jedoch nur dann sinnvoll, wenn sie in der Praxis auch durchgesetzt werden können. Dies kann aber nicht allein durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungen geschehen. Es muß vielmehr ein Mittel gefunden werden, das auch bei Veräußerung der Grundstücke den Erwerber auf die bestehenden Bindungen aufmerksam macht. Im übrigen Rechtsverkehr kann dies nur das Grundbuch sein, in das jeder sorgfältige Erwerber Einsicht zu nehmen pflegt.

10. *Zu §§ 4, 9 und 12* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 der Absatz 4 zu streichen.

Als Folge sind

— in § 4 Abs. 5 die Worte „und 4 Satz 2",

— in § 9 Abs. 1 die Worte „§ 4 Abs. 4 und"

und

— in § 12 der Absatz 2

zu streichen.

Begründung

Gegen die Vorschrift des § 4 Abs. 4 bestehen erhebliche Bedenken.

Die nach § 4 Abs. 4 möglichen Satzungen hätten Bestand über die Geltungsdauer des Gesetzes (30. April 1995) hinaus. Durch ihre „Abkopplung" vom Flächennutzungsplan könnten sie den Grundsätzen der §§ 1 und 8 Abs. 2 BauGB, insbesondere der „Bodenschutzklausel", widersprechen und eine weitgehend ungeordnete, von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung losgelöste, städtebauliche Fehlentwicklung fördern.

Im Gegensatz zu der Regelung in § 4 Abs. 3 würde die erweiterte Möglichkeit zum Erlaß von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch die damit in Gang gesetzte Zulassung von Neubauten zu städtebaulich-strukturell nachteiligen Entwicklungen führen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Außerdem ginge die Zulassung von Neubauten zu Lasten der Verwertung vorhandener Bausubstanz. Die in § 4 Abs. 4 vorgesehene Einschränkung, daß die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung schon vorhanden sein müssen, ist nicht geeignet, die geschilderten nachteiligen Entwicklungen auf Dauer zu verhindern.

11. *Zu § 4* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 folgender Absatz 6 anzufügen:

„(6) § 37 Abs. 1 des Baugesetzbuches findet Anwendung auf Baumaßnahmen, die der Bund, das Land oder ein privates Unternehmen im Auftrage des Bundes oder des Landes zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern, Aussiedlern oder Übersiedlern vornimmt."

Begründung

Eine solche Erweiterung des § 37 bewirkt, daß die Standortwahl für solche Einrichtungen erleichtert wird.

12. *Zu § 5* (BauGB-MaßnahmeG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte § 5 Abs. 4 im Hinblick auf die folgenden Erwägungen überprüft werden: Folge der Vorschrift wäre — die Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen unterstellt —, daß ein Bauvorhaben genehmigt werden müßte, das den Ausweisungen des Bebau-

ungsplanes widerspricht und möglicherweise in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte eingreift. Eine Zurücknahme (Rücknahme oder Widerruf) dieser Genehmigung wäre angesichts der vorangegangenen positiven Erteilung durch die Genehmigungsbehörde und des sich daraus möglicherweise ergebenden Einwands der unzulässigen Rechtsausübung schwierig.

Bedenklich wird die Vorschrift, soweit sie die Nichtanwendung nachbarschützender Vorschriften umfaßt, unter dem Gesichtspunkt des Artikels 14 Abs. 1 GG. Denn eine so erteilte Baugenehmigung oder deren Ausnutzung könnte die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändern und dadurch Nachbarn in ihrem Eigentumsrecht schwer und unerträglich beeinträchtigen (BVerwGE 32, 173/179).

Darüber hinaus sind Zweifel angebracht, ob die Folgen einer in Widerspruch zu nachbarschützenden wie nichtnachbarschützenden Ausweisungen des Bebauungsplans stehenden Baugenehmigung in angemessenem Verhältnis zu dem möglicherweise erreichten Erfolg der Verfahrensbeschleunigung stehen würden.

Schließlich sollte geprüft werden, ob in einer entsprechenden Vorschrift nicht zum Ausdruck zu bringen wäre, daß die dort geregelte Rechtsfolge nur dann eintreten soll, wenn ein vollständiger Antrag nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgelehnt wird. Fehlt dieser Zusatz, so wird es in der Praxis dort zu überflüssigen Ablehnungen kommen, wo bislang ohne Probleme Nachfristen zur Nachreichung entsprechender Unterlagen gewährt wurden.

13. *Zu §§ 6 und 7* (BauGB-MaßnahmeG)

Die befristete Wiederaufnahme neuer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch wird zusätzliche nicht unerhebliche Förderungsnotwendigkeiten nach sich ziehen. Diesen neuen Anforderungen können die Länder im Blick auf die ohnehin starke Überzeichnung des jetzigen Fördervolumens ohne zusätzliche Bundesfinanzhilfen nicht gerecht werden. Deswegen fordert der Bundesrat, daß im Zusammenhang mit der befristeten Wiederaufnahme neuer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch die Bundesfinanzhilfen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend der grundsätzlichen Forderung der Ministerpräsidenten der Länder von zur Zeit jährlich 660 Mio. DM auf 1 Mrd. DM und damit auf den Stand der Jahre 1986 und 1987 angehoben werden. Der jährliche Rahmen der Bundesfinanzhilfen von 1 Mrd. DM ist in der noch zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzulegen.

14. *Zu § 7a — neu —* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist nach § 7 folgender § 7a anzufügen:

„§ 7a
Baugebot

Bei Anwendung des § 175 Abs. 2 des Baugesetzbuchs kann ein Baugebot auch erlassen werden, wenn die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs erforderlich ist."

Begründung

Die derzeit geltende Fassung des Baugesetzbuchs sieht den Erlaß eines Baugebots nur dann vor, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Deshalb wird in der Praxis nur in wenigen sehr eindeutigen Fällen davon Gebrauch gemacht. Als Instrument zu einer größeren Mobilisierung des in den Baulücken vorhandenen Baulandpotentials ist das Baugebot derzeit nicht geeignet. Die Erweiterung seiner Anwendungsvoraussetzungen um Gründe des dringenden Wohnbedarfes ist deshalb ein wichtiger Schritt zu einer Aktivierung des Baugebots.

15. *Zu § 16 — neu —* (BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist nach § 15 folgender § 16 anzufügen:

„§ 16
Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin."

Begründung

Redaktionelle Ergänzung.

16. **Zu Artikel 3 Nr. 1, 4 und 5** (§§ 556a, 564b BGB) **und Artikel 4 Nr. 1 und 2** (§§ 721, 794a ZPO)

Artikel 3 und 4 sind wie folgt zu ändern:

a) In Artikel 3 Nr. 1 ist § 556a Abs. 8 wie folgt zu fassen:

„(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. Für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art gelten diese Vorschriften nicht, sofern der Vermieter den Mieter bei Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß es in Ausnahme von § 564b Abs. 1 bis 6 seinerseits eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht bedarf."

b) In Artikel 3 Nr. 4 ist in § 564b Abs. 4 Satz 1 am Ende nach dem Wort „vorliegen" folgender Halbsatz einzufügen:

„, sofern er im letzten Fall den Mieter bei Abschluß eines Mietvertrages nach Inkrafttreten

dieses Gesetzes ausdrücklich auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat".

c) In Artikel 3 Nr. 5 ist in § 564b Abs. 7 Nr. 4 nach dem Wort „Ferienhausgebieten" folgender Halbsatz einzufügen:

„, sofern der Vermieter den Mieter bei Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß es in Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 seinerseits eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht bedarf".

d) In Artikel 4 Nr. 1 sind in § 721 Abs. 7 nach dem Zitat „§ 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5" die Worte „, sofern § 564b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung findet," einzufügen.

e) In Artikel 4 Nr. 2 sind in § 794a Abs. 5 nach dem Zitat „§ 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5" die Worte „, sofern § 564b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung findet," einzufügen.

Begründung zu a bis e

Der Mieter verläßt sich in der Regel auf den grundsätzlich bestehenden Kündigungsschutz, zumal für ihn vielfach nicht erkennbar ist, daß es sich bei dem zur Miete angebotenen Wohnraum um eine zweite Einlieger-, Ferienwohnung oder um ein Ferienhaus handelt. Es muß jedoch gewährleistet sein, daß der Mieter sich über die Einschränkung des Kündigungsschutzes bei Abschluß des Mietvertrages im Klaren ist. Da der Vermieter nach der Intention des Gesetzes durch die Einschränkung des Kündigungsschutzes zur Schaffung bzw. zur Vermietung von Wohnraum veranlaßt werden soll, ist es für ihn auch zumutbar, den Mieter auf die Einschränkung des Kündigungsschutzes hinzuweisen.

Der Gesetzesentwurf knüpft zudem die Einschränkung des Kündigungsschutzes im Fall der Kündigung eines Untermietverhältnisses durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts als Zwischenvermieter (Artikel 3 Nr. 5 des Gesetzentwurfs — § 564b Abs. 7) ebenfalls an eine derartige Mitteilung. Diese Voraussetzung entspricht zudem der Regelung des § 564c Abs. 2 Nr. 3 BGB für Zeitmietverträge.

Aus den gleichen Gründen ist erst recht der Ausschluß der Sozialklausel (§ 556a Abs. 8) nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter seiner Mitteilungspflicht nachgekommen ist. Dem Mieter den Kündigungsschutz des § 564b Abs. 1 bis 6, nicht aber den minimaleren Schutz der Sozialklausel und des Räumungsschutzes zu gewähren, ist inkonsequent. Im Fall der Anwendbarkeit des § 564b Abs. 1 bis 6 muß daher grundsätzlich auch der durch die Sozialklausel und die Zivilprozeßordnung gewährte Kündigungs- und Räumungsschutz in Betracht kommen.

17. *Zu Nummer 2* (§ 564a BGB)

In Artikel 3 Nr. 2 ist § 564a Abs. 3 wie folgt zu fassen:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art."

Begründung

Der Gesetzeszweck macht es nicht erforderlich, für Wohnraummietverhältnisse nach § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 auf die Schriftform der Kündigung zu verzichten. Wenn die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben bleibt, so wird das keinen Vermieter davon abhalten, unter den nach dem Gesetzentwurf vorgesehenen Bedingungen Ferienhäuser oder Ferienwohnungen zu vermieten bzw. Wohnraum an juristische Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten. Die Schriftform dient auch in diesen Fällen der Klarstellung und Rechtssicherheit und ist geeignet, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden oder zu entlasten.

18. *Zu Nummer 3* (§ 564b BGB)

In Artikel 3 Nr. 3 ist § 564b Abs. 2 Nr. 4 wie folgt zu fassen:

„4. der Vermieter die Kündigung auf nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes beschränkt und diese Räume alsbald nach Beendigung des Mietverhältnisses in zulässiger Weise zu Wohnraum ausbauen will; der Mieter kann eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen".

Begründung

Das vorgesehene Regelbeispiel eines berechtigten Kündigungsinteresses sollte auf das für die Förderung des Ausbaus von Nebenräumen zu Wohnräumen unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Deshalb sollte die Kündigung erst zu dem Zeitpunkt zulässig sein, zu dem mit den Ausbauarbeiten auch konkret begonnen werden soll. In Anlehnung an § 564c Abs. 2 Satz 2 BGB sollte es dem Mieter ferner ermöglicht werden, die Räume weiter zu nutzen, solange mit den Ausbauarbeiten nicht begonnen werden kann. Dadurch wird auch einer zweckwidrigen Ausnutzung des Kündigungsrechts vorgebeugt.

19. *Zu Nummer 4* (§ 564b BGB)

Artikel 3 Nr. 4 ist wie folgt zu fassen:

‚4. § 564b Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder

2. mit drei Wohnungen, wenn durch den Ausbau oder die Erweiterung des Gebäudes mindestens eine der Wohnungen nach dem 1. Mai 1990 fertiggestellt und das Gebäude bereits vor ihrer Fertigstellung vom Vermieter bewohnt worden ist,

kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen." '

Begründung

Die Vorschrift bedarf der redaktionellen Verbesserung. Die geänderte Fassung vermeidet die in der Wiederholung der Worte „in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude" liegende sprachliche Unzulänglichkeit. Durch den Austausch des unpräzisen Begriffs „geschaffen" gegen den der Begründung entsprechenden Begriff „fertiggestellt" beugt sie zudem Auslegungsschwierigkeiten vor.

20. *Zu Nummer* 5 (§ 564b BGB)

In Artikel 3 Nr. 5 ist § 564b Abs. 7 Nr. 5 wie folgt zu fassen:

„5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, wenn sie dem Mieter bei Vertragsabschluß die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 mitteilt."

Begründung

Die vorgesehene Ausnahme vom Kündigungsschutz ist nur gerechtfertigt, wenn die Versorgung des in der Bestimmung genannten Personenkreises mit Wohnraum zu den gesetzlichen oder satzungsmäßigen (vgl. Artikel 2 EGBGB) Aufgaben der mit der Weitervermietung befaßten juristischen Person des öffentlichen Rechts gehört. Denn nur in diesen Fällen ist aufgrund der gesetzlichen Bindung des Vermieters mit der erforderlichen Sicherheit gewährleistet, daß dieser von der ihm eingeräumten größeren Verfügungsfreiheit über den Wohnraum im Sinne der Wohnraumversorgung bedürftiger Personen verantwortungsvollen Gebrauch macht.

Durch die Fassung des zweiten Halbsatzes wird klargestellt, daß die juristische Person des öffentlichen Rechts selbst den Wohnraum weitervermieten muß. Die Verpflichtung zur Angabe der Zweckbindung erleichtert im Streitfall die Feststellung, ob es sich um Wohnraum im Sinne des § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB handelt. Denn üblicherweise werden die in der Vorschrift geforderten Hinweise in den schriftlichen Mietvertrag aufgenommen werden.

21. **Zu Artikel 5**

In Artikel 5 ist der Text nach dem Eingangssatz wie folgt zu fassen:

‚§ 1 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

1. Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Als Wohnraum im Sinne des Satzes 1 gilt im Land Berlin auch Raum, der in bebauungsrechtlich nicht mehr für Wohnungsnutzung ausgewiesenen Gebieten liegt, aber aufgrund des Bestandschutzes tatsächlich noch zu Wohnzwecken genutzt wird."

2. Satz 4 (= Satz 3 alt) erhält folgende Fassung:

„Einer Genehmigung bedarf . . . (wie Gesetzentwurf)." '

Begründung

Das auf Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz gestützte Zweckentfremdungsverbot bezieht sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (so Urteil vom 1. Oktober 1986 — 8 C 53/85 — NJW 1987 S. 969) nur auf Wohnräume, wenn und solange ihre Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich zulässig ist. Dies bedeutet, daß Wohnungen im Gewerbegebiet oder beschränktem Arbeitsgebiet, die aufgrund des Bestandschutzes noch weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, jederzeit anderen als Wohnzwecken zugeführt werden dürfen, ohne daß ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot vorliegt. Entsprechend hat das OVG Berlin in zwei Fällen entschieden, daß der Abriß von Wohngebäuden im Gewerbegebiet bzw. im beschränkten Arbeitsgebiet keiner Genehmigung nach der Berliner Zweckentfremdungsverbot-Verordnung bedarf.

In Berlin gibt es ca. 21 000 Wohnungen, die nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen, weil sie sich in bauplanungsrechtlich nicht für Wohnnutzung ausgewiesenen Gebieten befinden. Im Hinblick auf die derzeitige äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Berlin — allein im Jahre 1989 wurden 78 933 Wohnberechtigungsscheine erteilt, davon 36 522 an Wohnungssuchende mit anerkannt dringendem Wohnbedarf — ist es geboten, auch diese Wohnungen unter den Bestandschutz des Zweckentfremdungsverbotes zu stellen. Die Landesregierungen können dies nicht durch eine Erweiterung ihrer auf Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz gestützten Rechtsverordnung erreichen. Vielmehr muß der Wohnraumbegriff bereits in Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz erweitert werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333